

609555

תכנית מס': 605-0284497 - שם התכנית: מגורים במגרש מס' 5012, רחוב אלדד שייב 74, שכ' רמות, באר שבע

2017-01-20  
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

תכנית מס' 605-0284497

מגורים במגרש מס' 5012, רחוב אלדד שייב 74, שכ' רמות, באר שבע

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי באר שבע  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ועדה מקומית בגזר  
605-0284497  
אישור תכנית  
הועדה המקומית להליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מ-2015003  
סגן ראש העיר  
עיריית באר שבע  
הממונה על המחוז

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת תוספת בניה בבית חד-משפחתי עם קיר משותף במגרש 5012 הכולל 7 יחידות דיור, עבור בית מסי 74 המסומן במצב המוצע כהנחיות מיוחדות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מגורים במגרש מס' 5012, רחוב אלדד שייב 74, שכ' רמות, באר שבע

605-0284497

3.134 דונם

תכנית מפורטת

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) 1 (א) 1 (א)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא

לענין תכנון תלת מימדי

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי באר שבע

183113 קואורדינאטה X

576051 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** אלדד שייב 74 שכל רמות, באר שבע

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

באר שבע - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה רמות

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38247	מוסדר	חלק	26	83, 130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
155 / 102 / 02 / 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5. הוראות תכנית 155 / 102 / 02 / 5 תחולנה על תכנית זו.	6193	2244	26/01/2011
202 / 03 / 5	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202 / 03 / 5 ממשיכות לחול.	4668	4671	04/08/1998



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



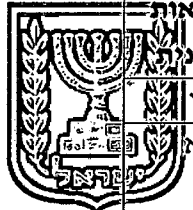
תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יהודה חורחה ליכט			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יהודה חורחה ליכט		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי	מנחה	1: 250	1	13/07/2016	יהודה חורחה ליכט	13/07/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/12/2015	יהודה חורחה ליכט	25/12/2015		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 11

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין מונה הדפסה 11

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ירון יוסף אפלbaum			באר שבע	(1)		08-6434288		yaronap595@gmail.co

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אלדד שייב 74.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	דימונה	(1)		08-6264555	08-6254250	
חוכר	ירון יוסף אפלbaum			דימונה	(2)		08-6434288		yaronap595@gmail.com

(1) כתובת: התקוה 4 ב"ש.

(2) כתובת: אלדד שייב 74.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהודה חורחה ליכט	38691		באר שבע	צפת (1)	2	08-6434288	08-6103614	jorgelicht151@gmail.co
מהנדס	מודד	גולן אזוט	1331		באר שבע	(2)		08-6499959		azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: צפת 2/24 באר שבע.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19 ב"ש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הוספת בניה בבית חד- משפחתי עם קיר משותף במגרש 5012 ברחוב אלדד שייב 74 (המסומן בתשריט בסימון "הנחיות מיוחדות" בשכונה רמות, באר שבע

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה במגרש מס' 5012 הכולל 7 יחידות דיור מ - 1680מ"ר ל - 1758,23 מ"ר (ללא חנייה מקורה) לפי סעיף 62 א(א)(1)(1)א(1) על ידי הגדלת שטח עיקרי מ - 1120מ"ר ל - 1198,23 מ"ר הוספת 78,23מ"ר מ" לבית מס' 74 המסומן במצב מוצע כ "הנחיות מיוחדות".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

2. שינוי בדבר בינוי לגבי מיקום המחסן . מתן אפשרות לבניית מחסן נפרד מהבית במקום המחסן הבנוי בלתי נפרד מהבית, לפי סעיף 62 א(א)(5).

3. קביעת קווי בניין למחסן נפרד מהבית לפי סעיף 62 א(א)(4).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	3.134
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
		7		7	יח"ד	מגורים (יח"ד)
78 מ"ר תוספת לבית מס' 74 המסומן בתשריט כהנחיות מיוחדות	1,198.23		+78.23	1,120	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	3
מגורים א'	5012

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	3
הנחיות מיוחדות	מגורים א'	5012
מבנה להריסה	מגורים א'	5012

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	608.45	19.41
מגורים א'	2,526.39	80.59
סה"כ	3,134.84	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	608.45	19.41
מגורים א'	2,526.39	80.59
סה"כ	3,134.84	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
הנחיות מיוחדות	335.86
מבנה להריסה	2.43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**4. יעודי קרקע ושימושים**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות אדריכלות
א	<p>מגרש 5012 המיועד לקוטג'ים טוריים, כולל 7 יחידות דיור בבתיים חד-משפחתיים וחד-משפחתיים עם קיר משותף. בבית מס' 74 המסומן בתשריט כ "הנחיות מיוחדות" תותר:</p> <p>1. תוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה א'.</p> <p>2. בניית מחסן נפרד מהבית בגודל 8.0 מ"ר ( במסגרת שטחי שרות מותרות) בחצר אחורית בקוון בנין 1.10 אחורי. גובה פנים של המחסן לא יעלה על 2.20מ' המחסן יוסתר על ידי הצמחייה.</p> <p>3. בניית סככת רכב בגודל עד 15מ"ר עם קירוי קל. שער כניסה לחנייה לא ייפתח לכיוון הרחוב.</p> <p>6. לא יפתחו חלונות לכיוון הבית השכן במרחק הפחות מ- 5.40מ'</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הוראות עיצוב אדריכלי: גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים ובמידה ויהיה חיפוי, יחופה הבית כולו. התכנית מאפשרת גמישות במיקום וגודל הפתחים. הגג של התוספת מעל קומה א' יהיה כמסומן בנספח בינוי.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	שימושים דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	<p><b>זרכים</b> לפי תכנית 203/03/5</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעה	מתחת לכניסה הקובעה		גודל מגרש כללי				
						עיקרי	שרות					
אחורי	מעל הקובעה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	40	1758.23 (2)	315	245	1198.23 (1)	2525	5012	מגורים אי	מגורים אי
(4)	2	(4)	(4)	(2) 7								

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

תוספת שטח עיקרי בהיקף של 78.23 מ"ר עבור בית מס' 74 בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) תוספת שטח עיקרי בהיקף של 78.23 מ"ר עבור בית מס' 74 בלבד.

(2)

(3) עפ"י תכנית 202/03/5.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

	<b>6.1</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.</p>	<b>6.2</b>
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. סוג קו החשמל מרחק מתיל חיבור מרחק מציר הקו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ' חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ' אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.</p>	<b>6.3</b>
<p><b>ניקוז</b></p>	<b>6.4</b>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים. שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיחת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p><b>פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<b>6.5</b>
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתר הבניה ינתן ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. 2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	<b>6.6</b>

<b>6.7 תשתיות</b>	
	כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

<b>6.8 היטל השבחה</b>	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

<b>6.9 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישור התכנית

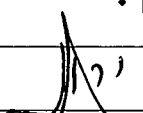


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

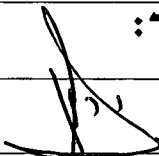
**8. חתימות**

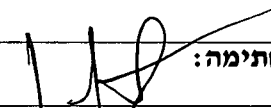
מגיש התכנית	שם:	ירון יוסף אפלכאום	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

בעל עניין בקרקע	שם:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל 500101761			חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	ירון יוסף אפלכאום	סוג:	חוכר	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	

עורך התכנית	שם:	יהודה חורחה ליכט	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:				חתימה:	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

להודעה ל...  
רשיון מס' 28691



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11